



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 6090

UCHWAŁA NR XVI/160/25 RADY GMINY STARGARD

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stargard na lata 2026-2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r. poz. 725) art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stargard na lata 2026-2030, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Wilk

Załącznik do uchwały nr XVI/160/25
Rady Gminy Stargard
z dnia 19 grudnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stargard na lata 2026-2030.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stargard na lata 2026 – 2030 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające z ich stanu technicznego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard na lata 2026 – 2030.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard, według stanu na dzień 7 listopada 2025 roku, wchodzi 12 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 719,08 m².

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard znajdują się w stanie technicznym dobrym. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.

Tab. 1. Stan techniczny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard – stan na 7.11.2025 r.

Lp.	Miejscowość, adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m ²	Stan techniczny lokalu
			2025
1.	Barzkowice 6/1	43,88	dostateczny
2.	Małkocin 56/1	49,50	dostateczny
3.	Małkocin 56/1	107,68	dostateczny
4.	Poczernin 47a/1	60,19	zadowolający
5.	Poczernin 47a/2	68,32	zadowolający
6.	Rogowo 8	94,36	dostateczny
7.	Tychowo 72/1	57,74	dobry
8.	Tychowo 72/2	68,15	dobry
9.	Tychowo 72/3	39,56	dobry
10.	Tychowo 72/4	41,13	dobry
11.	Witkowo Drugie ul. Starowiejska 23/1	31,00	zadowolający

12.	Koszewo 2	57,57	zadowolający
-----	-----------	-------	--------------

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard.

a) Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach:

Tab. 2. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard do 2030 r.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	8	13	13	13	13
Najem socjalny lokali	4	7	7	7	7

b) prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard będzie wynikać z sukcesywnej sprzedaży lub budowy nowych gminnych lokali.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Stan techniczny budynków mieszkalnych jest w większości jako zadowolający, jednak wymaga nakładów finansowych celem poprawy stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
- 2) ocieplenie elewacji,
- 3) wymiana źródeł ciepła,
- 4) remonty instalacji elektrycznych,
- 5) naprawy i usuwanie awarii.

Tab. 3. Plany remontowe na poszczególne lata.

Lp.	Rodzaj robót	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	-	-
2.	Ocieplenie elewacji	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	-	-

3.	Wymiana źródeł ciepła	10 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	-	-
4.	Remonty instalacji	2 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	-	-
5.	Naprawy i usuwanie awarii	Wg zgłoszeń				

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030.

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Za zgodą Rady Gminy Stargard przy sprzedaży lokali na rzecz najemców od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być stosowane bonifikaty określone odrębną uchwałą.

Tab. 4. Prognoza sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard w latach 2026-2030.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych	2	1	-	-	-

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Stargard w latach 2026 - 2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Stargard uwzględnia się czynniki obniżające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających tę stawkę.

1. Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:

- brak urządzeń wodociągowych minus 10 %,
- brak urządzeń kanaliacyjnych w tym WC minus 10 %,
- ogólny stan techniczny budynku minus 10%.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 - 2030.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Stargard zarządza Wójt Gminy Stargard. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, przeglądów okresowych, usług kominiarskich.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

3. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Stargard.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Stargard w latach 2026 - 2030 będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 5) środki z budżetu gminy;
- 6) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami Gminy Stargard we wspólnotach mieszkaniowych. Remonty budynków i lokali gminnych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

§ 8. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Stargard.

Tab. 5. Plan rzeczowo-finansowy bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków gminy Stargard na lata 2026 – 2030.

Rodzaj wydatku na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Koszty bieżącej eksploatacji: w tym usuwanie awarii	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł	-	-
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami (m.in. przeglądy)	6 800,00 zł	6 800,00 zł	6 800,00 zł	-	-
Koszty inwestycyjne	60 000,00 zł	4 000 000,00 zł	70 000,00 zł	-	-

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzanie remontów budynków i lokali mieszkalnych,

2. Systematyczne zlecenie przeglądów budowlanych, elektrycznych, kominiarskich i bieżące wykonywanie zaleceń pokontrolnych,

3. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób posiadających zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych.